

N° 138

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 4 décembre 1985.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale (1) *sur la proposition de loi, ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

Par M. François COLLET,

Sénateur.

(1) *Cette commission est composée de* : MM. Jacques Larché, *président* ; Edgar Tailhades, Louis Virapoullé, Charles de Cuttoli, Paul Girod, *vice-présidents* ; Charles Lederman, François Collet, Pierre Salvi, Germain Authié, *secrétaires* ; MM. Jean Arthuis, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Marc Bécam, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Pierre Brantus, Pierre Ceccaldi-Pavard, Michel Charasse, Félix Ciccolini, Etienne Dailly, Michel Darras, Luc Dejoie, Jacques Eberhard, Edgar Faure, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Daniel Hoeffel, Charles Jolibois, Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin, MM. Bastien Leccia, Roland du Luart, Jean Ooghe, Charles Ornano, Hubert Peyou, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon, Dick Ukeiwé.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 2455, 2960 et in-8° 881.

2^e lecture : 3030, 3101 et in-8° 920.

Sénat : 1^{re} lecture : 16, 53 et in-8° 18 (1985-1986).

2^e lecture : 123 (1985-1986).

Copropriété.

SOMMAIRE

	Pages
Introduction	3
Examen des articles	5
— Missions du syndic (article premier)	5
— Droit d'accès des copropriétaires aux pièces justificatives des charges de copropriété (art. 2.)	6
— Changement de syndic (art. 2 bis)	6
— Principe de l'institution d'un conseil syndical (art. 3)	7
— Syndicats coopératifs (art. 3 bis)	7
— Délégations de vote (art. 4)	8
— Abaissement des conditions de majorité requises pour décider de certains travaux (art. 5)	9
— Possibilité pour les syndicats coopératifs d'adhérer à des unions (art. 5 bis) ..	9
— Fermeture de l'immeuble (art. 7 bis)	9
— Travaux à l'intérieur des parties privatives (art. 8)	10
— Exécution des travaux décidés par l'assemblée générale (art. 9 bis)	11
— Répartition des charges décidée par le juge (art. 10 bis)	11
— Entrée en vigueur de la loi (art. 11)	12
Tableau comparatif	13

MESDAMES, MESSIEURS,

Le Sénat est saisi en seconde lecture de la proposition de loi adoptée avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Bien que treize des seize articles de la proposition de loi restent en discussion, les désaccords séparant les deux assemblées sont peu nombreux : ils résultent, pour la plupart, de modifications rédactionnelles apportées par l'Assemblée nationale aux propositions du Sénat, modifications que votre commission vous demandera, dans la quasi-totalité des cas, d'adopter à votre tour. Ainsi, les chances de parvenir rapidement avec l'Assemblée nationale à un accord respectant les souhaits des deux assemblées sont-elles grandes : le fait mérite d'autant plus d'être signalé que le texte en discussion résulte d'une initiative parlementaire.

La commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle soumet à votre examen, vous demande donc d'approuver cette proposition de loi.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Missions du syndic.

Cet article constitue en vérité le seul point réel de divergence entre les deux assemblées. Le débat peut être résumé de la façon suivante : faut-il ou non contraindre les syndics de copropriété à ouvrir un compte spécifique pour chaque syndicat ?

En première lecture, le Sénat avait choisi de n'imposer cette ouverture que lorsque l'assemblée générale en avait décidé ainsi.

Les députés, en seconde lecture, ont décidé qu'il convenait de poser le principe de l'ouverture obligatoire d'un compte spécifique à chaque syndicat, l'assemblée générale restant libre de renoncer à cette ouverture, « à l'occasion de chaque changement de syndic et, à défaut, tous les trois ans ». Cette périodicité correspond à celle que votre rapporteur avait proposée en première lecture à votre commission des lois qui l'avait acceptée. Cependant, l'amendement la proposant avait été retiré en séance publique, la commission se ralliant à un amendement présenté par M. Ceccaldi-Pavard.

Les positions des deux assemblées sont donc loin d'être incompatibles et la volonté de parvenir à un accord semble manifeste. C'est dans ce contexte qu'il faut apprécier les déclarations faites à l'Assemblée nationale lors de la discussion de cet article en deuxième lecture par M. le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports qui déclarait à ce sujet : « les deux assemblées pourraient se rejoindre en faisant confiance aux copropriétaires et en les considérant comme des citoyens responsables. La loi n'établirait pas de principe mais imposerait simplement que le sujet soit évoqué devant l'assemblée des copropriétaires, qui fixerait son choix après avoir entendu tous les arguments, notamment ceux du syndic ».

Cette approche du problème correspond parfaitement à celle de votre commission. Elle vous propose donc un **amendement** fondé sur les trois principes suivants :

— obligation pour le syndic d'informer l'assemblée de l'option qui lui est offerte ;

— liberté de choix laissée à l'assemblée générale des copropriétaires ;

— examen périodique du problème lors de la première désignation du syndic et au moins tous les trois ans.

Article 2.

Droit d'accès des copropriétaires aux pièces justificatives des charges de copropriété.

Le désaccord entre les deux assemblées semble ici encore plus formel que réel. L'Assemblée nationale a retenu le schéma du mécanisme proposé par le Sénat qui disposait que le syndic doit tenir, à la disposition des copropriétaires, les pièces justificatives des charges pendant un jour ouvré, sauf si l'assemblée générale a décidé que cette consultation aurait lieu le jour où le syndic reçoit le conseil syndical. Cependant, et afin d'éviter tout abus de majorité, l'Assemblée nationale a précisé que cette possibilité avait lieu « sauf opposition au sein de l'assemblée générale ». Or, cette faculté de blocage ainsi offerte à un seul copropriétaire constitue, quant à elle, un abus... de minorité.

C'est pourquoi, votre commission — qui partage pleinement le souci de l'Assemblée nationale — vous propose une **nouvelle rédaction du deuxième alinéa** de l'article 2 afin de préserver les droits de l'opposant sous réserve qu'il ait manifesté son opposition lors de l'assemblée générale.

Article 2 bis.

Changement de syndic.

Les modifications apportées par l'Assemblée nationale à cet article sont les suivantes :

— l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, non pas la totalité des fonds disponibles mais la totalité des fonds **immédiatement** disponibles ;

— le délai pour verser le solde est non plus de trois mois mais de deux mois ; bien qu'à certaines époques de l'année — et notamment durant l'été, où se tiennent de nombreuses assemblées générales —, le délai de deux mois puisse apparaître excessivement contraignant, votre commission a estimé, qu'à l'exception de rares

situations conflictuelles, rien n'obligeait à se prévoir d'une telle disposition si la procédure de transfert se déroule normalement. Elle a donc accepté le texte proposé par l'Assemblée nationale ;

— la contestation éventuelle ne sera pas soumise au juge du tribunal d'instance statuant en la forme des référés mais au président du tribunal de grande instance statuant en référé.

La commission a adopté cet article sans amendement.

Article 3.

Principe de l'institution d'un conseil syndical.

L'Assemblée nationale a modifié la rédaction sénatoriale sur deux points :

— elle a précisé que lorsque l'assemblée générale ne parvenait pas à la désignation d'un conseil syndical, le procès-verbal faisant mention de cette carence devrait être notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires. Votre commission n'est pas hostile à cette notification : elle se borne à observer que cette obligation nouvelle suscitera des frais supplémentaires ;

— elle a réintroduit les deux alinéas supprimés par le Sénat et qui ont pour effet notamment d'introduire dans la loi les dispositions figurant actuellement à l'article 48 du décret du 17 mars 1967 et permettant au juge de désigner, à la requête d'un ou plusieurs propriétaires ou du syndic, les membres du conseil syndical. Le Sénat avait supprimé ces dispositions car il estimait inutile d'alourdir le texte de la loi. Votre commission, considérant que cette appréciation ne justifiait toutefois pas la persistance d'un désaccord, accepte la rédaction proposée par l'Assemblée nationale.

Par conséquent, la commission a adopté cet article sans amendement.

Article 3 bis.

Syndicats coopératifs.

Cet article résulte d'un amendement adopté par le Sénat sur proposition de M. Jean Béranger, la commission s'en étant remise à la sagesse de la Haute Assemblée.

Le paragraphe I dispose que le règlement de copropriété doit expressément faire référence, comme mode de gestion possible, à la pratique du syndicat coopératif. L'Assemblée nationale, considérant que « cette disposition apparaît opportune, car elle prend en considération le fait que le syndicat coopératif est une des modalités normales de gestion des copropriétés », a adopté sans modification ce paragraphe. En revanche, elle a précisé, à l'article 11 de la proposition, que cette disposition ne s'appliquerait qu'« aux règlements de copropriété établis après la publication de la présente loi. »

Le paragraphe II a en revanche été supprimé par l'Assemblée nationale. Ce texte confiait, dans les syndicats coopératifs, les fonctions, les pouvoirs et les responsabilités du syndic au conseil syndical composé de trois à seize membres. Or, les députés ont constaté qu'aucun mécanisme de garantie n'était appelé à fonctionner en cas de défaillance de ce conseil syndical dont le rôle n'était ni de surveillance, ni d'assistance mais de gestion.

La commission a adopté cet article sans amendement.

Article 4.

Délégations de vote.

Deux modifications ont été apportées à cet article par l'Assemblée nationale, qui en est ainsi revenue à son texte initial.

Elle a supprimé la disposition, introduite par le Sénat, qui permettait au règlement de copropriété d'interdire la délégation du droit de vote à un mandataire non membre du syndicat. Votre commission a accepté la suppression de cette disposition, — qui n'était d'ailleurs pas le fruit de son initiative — car elle a considéré, d'une part, que le maintenir équivalait à en rester à l'état de droit existant, d'autre part, que la difficulté de modifier les règlements de copropriété était un élément à prendre en compte.

Elle a substitué le pourcentage de 5 % à celui de 10 %, correspondant au maximum des voix du syndicat dont un même mandataire peut disposer. Votre commission accepte également cette modification, puisque le seuil requis pour la prise de décision est par ailleurs abaissé.

Par conséquent, elle a adopté cet article sans modification.

Article 5.

**Abaissement des conditions de majorité requises
pour décider de certains travaux.**

Une suppression et une adjonction ont été décidées par l'Assemblée nationale.

La suppression concerne le paragraphe IV dont les dispositions permettaient, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la transformation d'un syndicat ordinaire en un syndicat coopératif, ou l'opération inverse. Cette majorité est apparue trop faible à l'Assemblée nationale, qui a préféré maintenir la nécessité de recueillir la majorité de l'article 26 pour réaliser des transformations dont l'importance est particulièrement évidente.

L'adjonction concerne le paragraphe V, dont votre commission approuve l'esprit, sinon la rédaction : il s'agit de permettre, à la majorité de l'article 25, l'installation ou l'adaptation d'antennes collectives de radiodiffusion ou de télévision. La commission a donc adopté un amendement rédactionnel tendant à une nouvelle rédaction de ce paragraphe.

Article 5 bis.

Possibilité pour les syndicats coopératifs d'adhérer à des unions.

Cet article, introduit par le Sénat, permet aux syndicats coopératifs de copropriété d'adhérer à des unions, même s'ils n'appartiennent pas au même ensemble immobilier.

L'Assemblée nationale a complété cet article en précisant que « chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union, ceux dont il veut bénéficier ».

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 7 bis.

Fermeture de l'immeuble.

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale sur proposition du rapporteur de la commission des lois, tient compte de la situation

des personnes exerçant dans l'immeuble une activité professionnelle (professions libérales par exemple), lorsque l'assemblée générale décide d'installer un dispositif de fermeture de l'immeuble.

Le rapporteur à l'Assemblée nationale a souligné « qu'il convenait d'éviter qu'une fermeture totale et permanente de l'immeuble n'empêche l'exercice d'activités autorisées par le règlement de copropriété.

Tel est l'objet du dispositif proposé, selon lequel l'assemblée générale déterminera, à la majorité de l'article 26, les périodes de fermeture de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture de l'immeuble ne pourra être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le système de fermeture permet une ouverture à distance par un dispositif souvent appelé « portier électronique ».

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 8.

Travaux à l'intérieur des parties privatives.

Le Sénat avait soumis l'obligation pour le propriétaire de supporter certains travaux dans ses parties privatives à la condition que, d'une part, les circonstances l'exigent, que, d'autre part, l'affectation et la jouissance normales des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées.

L'Assemblée nationale a précisé :

— d'une part, que l'altération pouvait concerner non seulement la jouissance ou l'affectation mais également la consistance des parties privatives ;

— d'autre part, que l'altération considérée devait être « significative et durable... ».

La commission a estimé que si le critère de la durée pouvait — et même devait — être retenu, en revanche le critère fondé sur le caractère « significatif » de l'altération devait être écarté pour deux raisons majeures :

• d'une part, il est peu probable que le juge prenne en considération une altération non significative, c'est-à-dire insignifiante ;

• d'autre part, la notion d'altération « significative » est juridiquement si incertaine qu'aucune jurisprudence homogène ne pourra être dégagée.

Par conséquent, la commission vous propose un **amendement** supprimant la référence à la nécessité d'une altération « significative ».

Article 9 bis.

Exécution des travaux décidés par l'assemblée générale.

Cet article, introduit par le Sénat, a pour objet de suspendre l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale jusqu'à l'expiration du délai de contestation ouvert aux copropriétaires opposants ou défaillants.

L'assemblée générale a modifié ce dispositif sur deux points :

— elle a décidé que le syndic serait tenu d'envoyer les procès-verbaux dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale : aucun délai n'était jusqu'à maintenant imposé. Il faut cependant à nouveau observer que cette précision, sans doute utile, entraînera des frais supplémentaires à la charge du syndicat ;

— elle a soustrait du champ d'application de cet article les travaux relevant de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 10 bis.

Répartition des charges décidée par le juge.

Cet article, adopté par l'Assemblée nationale sur proposition du Gouvernement, a pour objet de permettre au juge qui répute non écrite une clause relative à la répartition des charges de procéder lui-même à leur nouvelle répartition. En l'absence de cette disposition, le juge hésitait généralement à procéder ainsi, suscitant par conséquent de nombreuses difficultés pratiques. Désormais, il pourra d'emblée procéder à cette nouvelle répartition et éviter ainsi de nouveaux contentieux.

La commission a adopté cet article sans modification.

Article 11.

Entrée en vigueur de la loi.

Outre une modification purement rédactionnelle — et ainsi qu'il a été mentionné à propos de l'article 3 *bis* —, l'Assemblée nationale a complété cet article par un alinéa nouveau précisant que les dispositions du paragraphe I de l'article 3 *bis* ne s'appliqueraient qu'aux règlements de copropriété établis après la publication de la présente loi.

La commission a adopté cet article sans amendement.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Article premier.

Après le troisième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« — d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ;

« — d'ouvrir, pour chaque syndicat dont l'assemblée générale en aura fait la demande à la majorité de l'article 24, un compte bancaire ou un compte de chèques postaux séparé sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par le syndicat ; ce compte bancaire ou ce compte de chèques postaux séparé est obligatoire pour tout syndic non soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ; ».

Art. 2.

Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un article 18-1 ainsi rédigé :

« Art. 18-1. — Le syndic doit indiquer, dans la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes du syndicat, le jour auquel les copropriétaires peuvent consulter les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture

Article premier.

Alinéa sans modification.

« — alinéa sans modification ;

« — d'ouvrir un compte bancaire ou un compte de chèques postaux séparé sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues pour chaque syndicat, sauf décision contraire expresse prise par l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, à l'occasion de chaque changement de syndic et, à défaut, tous les trois ans. »

Art. 2.

Alinéa sans modification.

« Art. 18-1. — Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives...

Propositions de la Commission

Article premier.

Alinéa sans modification.

« — alinéa sans modification ;

— de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 24 de la présente loi.

Art. 2.

Alinéa sans modification.

« Art. 18-1. — Pendant...

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges.

« Toutefois, lorsqu'il existe un conseil syndical, et si l'assemblée générale en décide ainsi, le syndic est tenu d'indiquer à chaque copropriétaire le jour auquel il reçoit le conseil syndical afin d'examiner les pièces mentionnées à l'alinéa précédent. Tout copropriétaire peut se joindre au conseil syndical. »

Art. 2 bis.

Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, un article 18-2 ainsi rédigé :

« Art. 18-2. — En cas de changement du syndic, le syndic sortant est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de un mois après la cessation de ses fonctions, une situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles, l'ensemble des documents et archives du syndicat.

« Dans le délai de trois mois suivant l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article, le syndic sortant est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles, après apurement des comptes et de lui fournir la balance définitive des comptes des copropriétaires, ainsi que celle des comptes du syndicat.

« Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge du tribunal d'instance statuant en la forme des référés d'ordonner leur transmission sous astreinte ainsi que les intérêts des sommes dues à compter du jour de la mise en demeure. ».

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

... catégories de charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale ; sauf opposition en son sein, celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical. »

« Alinéa supprimé. »

Art. 2 bis.

Alinéa sans modification.

« Art. 18-2. — En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

« Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu...

... comptes et de lui fournir l'état définitif des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

« Après...

... juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure ».

Propositions de la Commission

... générale. Celle-ci peut décider...

... lieu le jour...

... conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement ces pièces le même jour.

Suppression maintenue.

Art. 2 bis.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Art. 3.

L'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 21. — Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

« En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

« Il reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

« Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

« Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

« Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

« Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal en fait explicitement mention. ».

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Art. 3.

Alinéa sans modification.

« Art. 21. — Alinéa sans modification.

« Lorsque...

... procès-verbal qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Propositions de la Commission

Art. 3.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Art. 3 bis (nouveau).

I. — Le deuxième alinéa de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par la phrase suivante :

« Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion. »

II. — Le quatrième alinéa de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, est ainsi rédigé :

« Dans le cas où l'administration de la copropriété revêt la forme de syndicat coopératif, les fonctions, les pouvoirs et les responsabilités du syndic sont dévolus au conseil syndical dont la constitution est obligatoire et qui doit comprendre de trois à treize membres. Le conseil syndical du syndicat coopératif, élu par l'assemblée générale des copropriétaires, désigne à la majorité un président choisi parmi ceux-ci. Il reçoit délégation pour représenter le syndicat vis-à-vis des tiers et administrer la copropriété. Le conseil syndical désigne également dans les mêmes conditions un vice-président qui supplée le président en cas d'empêchement de celui-ci. Ils sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. »

Art. 4.

Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

« A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical. »

Art. 3 bis.

I. — Non modifié

II. — *Supprimé*

Art. 4.

Alinéa sans modification.

Art. 3 bis.

Conforme.

Art. 4.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, sauf si le règlement de copropriété en décide autrement. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. ».

Art 5

I. — Le huitième et neuvième alinéas de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée sont remplacés par les dispositions suivantes :

« g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

« Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

« La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie. ».

II. et III. — *Non modifiés*

IV (nouveau). — Avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« j) la décision de transformation du syndicat ordinaire en syndicat coopératif et du syndicat coopératif en syndicat ordinaire ».

« k) la décision d'adhérer à une union. ».

« Tout ...
... syndicat.

Chaque mandataire ...
... n'excède pas
5 % des voix ...

... secondaire. ».

Art. 5.

I. — Non modifié

Art. 5.

IV. — *Supprimé*

IV. — Suppression maintenue.

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
Art. 5 bis (nouveau).	Art. 5 bis.	Art. 5 bis.
L'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :	L'article 29... ... par deux alinéas ainsi rédigés :	Conforme.
« Les syndicats coopératifs de copropriété et les syndicats dont le syndic est un copropriétaire peuvent, même s'ils n'appartiennent pas au même ensemble, constituer entre eux des unions ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion, ainsi que la vie sociale des copropriétés. »	« Alinéa sans modification. « Chaque syndicat décide parmi les services proposés par une union, ceux dont il veut bénéficier. »	V. — Alinéa sans modification. « j) l'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier... ...réception des émissions de radiodiffusion et de télévision. »
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
I. — L'article 9 de la loi n° 65-557 du	I. — Alinéa sans modification.	I. — Alinéa sans modification.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

10 juillet 1965 précitée, est complété par les alinéas suivants :

« Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation et la jouissance normales des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e), g), h) et i) de l'article 25 des articles 26-1 et 30.

« Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux propriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

« Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

« Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e), g), h) et i) de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux. ».

II. — *Non modifié*

Art. 9 bis (nouveau).

Le deuxième alinéa de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, est complété par la phrase suivante :

« Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. ».

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

« Toutefois, ...

... l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière *significative* et durable, aucun des copropriétaires...

... 30.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

Propositions de la Commission

« Toutefois,...

... manière durable.

... 30.

« Alinéa sans modification.

« Alinéa sans modification.

Art. 9 bis.

Le deuxième...

... complété par les dispositions suivantes :

« dans un délai de deux mois à compter de la tenue à l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence,...

... générale en application des articles 25 et 26 est suspendue...

... alinéa. ».

Art. 9 bis.

Conforme.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Art. 10 bis (nouveau).

Art. 10 bis.

L'article 43 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 précitée, est complété par l'alinéa suivant :

Conforme.

« Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. »

Art. 11.

Art. 11.

Art. 11.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article premier entreront en vigueur à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de la présente loi.

Les dispositions...
... premier prennent effet à l'expiration...
...
loi.

Conforme.

Les dispositions du paragraphe I de l'article 3 bis ne sont applicables qu'aux règlements de copropriété établis après la publication de la présente loi.